



เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่

การวางดาวน์ขั้นต่ำ*

สำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท



สัญญาที่อยู่อาศัยหลังแรก

0% (ไม่เปลี่ยนแปลง)



สัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2
(กรณีผ่อนสัญญาแรกยังไม่หมด)

10% หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป

20% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี



สัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป
(กรณีผ่อนสัญญาอื่น ๆ ยังไม่หมด)

30%

*การวางดาวน์สำหรับที่อยู่อาศัย 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1-2 = 20% สัญญาที่ 3 ขึ้นไป = 30%

สินเชื่อ Top-up

วงเงินกู้จะนับรวมสินเชื่อ Top-up ที่ใช้หลักประกันเดียวกัน **ยกเว้น** สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA)* ประกันวินาศภัย และสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs

การบังคับใช้

เริ่มใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญา **ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 62 เป็นต้นไป** โดย**ยกเว้น**กรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือผ่อนดาวน์ก่อน 15 ต.ค. 61

*สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA : Mortgage Reducing Term Assurance) คือ ประกันชีวิตที่คุ้มครองสินเชื่อของผู้กู้ แม้ว่าจะเกิดเหตุต่อชีวิตผู้กู้จนไม่สามารถผ่อนชำระสินเชื่อบ้านต่อได้ บริษัทประกันจะทำหน้าที่ผ่อนชำระหนี้แทนผู้กู้เอง



เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ จะส่งผลไปที่กลุ่มใดบ้าง?



1
✓
ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 2 หลังขึ้นไป
(กรณีผ่อนหลังแรกยังไม่หมด)



2
✓
ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า
10 ล้านบาทขึ้นไป

✗ กลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบ



ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก
(ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท)



หลังที่ 1 หลังที่ 2 (= สัญญาที่ 1)

ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2
ซึ่งผ่อนหลังแรกเสร็จแล้ว



ผู้รีไฟแนนซ์บ้านหลังแรก
เพื่อให้ได้ดอกเบี้ยถูกลง
(สำหรับผู้ที่มีภาระผ่อน 1 หลัง)



ผู้กู้เพื่อสร้างบ้านบนที่ดิน
ของตนเองซึ่งปลอดภาระหนี้



ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยก่อน
วันที่ 1 เม.ย. 62



ผู้กู้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย
หรือผ่อนดาวน์ก่อน
15 ต.ค. 61



รู้หรือไม่ ถ้าจะกู้ซื้อบ้าน คอนโด แต่ละประเทศ ต้องวางดาวน์เท่าไหร่?

	วางดาวน์	ลักษณะการบังคับใช้
 มาเลเซีย	0-30%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน
 สิงคโปร์	25-65%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน
 เกาหลีใต้	30-70%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน และโซนที่อยู่อาศัย
 ฮ่องกง	40-70%	ขึ้นอยู่กับ 1) ราคาบ้าน 2) กู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อลงทุน 3) แหล่งรายได้ของผู้กู้
 นิวซีแลนด์	20-35%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น กรณีกู้ซื้อเพื่อลงทุน
 ไทย	0-30%	สำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท
		1) สัญญากู้หลังที่ 1 0% 2) สัญญากู้หลังที่ 2 - ผ่อนสัญญาแรก \geq 3 ปี 10% - ผ่อนสัญญาแรก $<$ 3 ปี 20% 3) สัญญากู้หลังที่ 3 ขึ้นไป 30%
		(กรณีราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1-2 = 20% สัญญาที่ 3 ขึ้นไป = 30%)



เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่

ทำไมต้องมีการปรับปรุงเกณฑ์?



ดูแลประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อ
ที่อยู่อาศัย ให้สามารถซื้อได้
ในราคาที่เหมาะสม



ยกระดับมาตรฐานการพิจารณา
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของสถาบันการเงิน



เป็นมาตรการเชิงป้องกันเพื่อดูแล
ความเสี่ยงเชิงระบบ ซึ่งที่ผ่านมา
ปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์
เป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญ
ของวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นทั่วโลก

เกณฑ์นี้จะช่วยอะไร ช่วยใคร?

ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย
เพื่ออยู่จริง (real demand)



สามารถซื้อบ้านได้ในราคา
ที่เหมาะสม
กู้ในระดับที่ผ่อนชำระได้

ผู้กู้ซื้อเพื่อลงทุน



ไม่ประเมินความเสี่ยงต่ำเกินควร
และลดโอกาสที่จะถูกผลกระทบ
จากการปรับลดลงของราคา
อสังหาริมทรัพย์

ผู้ประกอบการ
อสังหาริมทรัพย์



สามารถวางแผนลงทุนได้อย่าง
เหมาะสม และลดความเสี่ยง
จากโอกาสเกิดฟองสบู่

สถาบันการเงิน



คุณภาพสินเชื่อจะดีขึ้น ลดการระงับสำรอก
ในอนาคต และมีความสามารถในการ
รองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอน
ของมูลค่าหลักประกัน

เศรษฐกิจไทย



จะมีเสถียรภาพ ซึ่งเอื้อต่อ
การเติบโตอย่างยั่งยืน

